DAS LOFT



Objektnummer: 8425/162

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2401 Fischamend
Baujahr:	1916
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	683,00 m²
Nutzfläche:	683,00 m²
Kaufpreis:	790.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Istvan von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

H +43 664 889 280 43

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

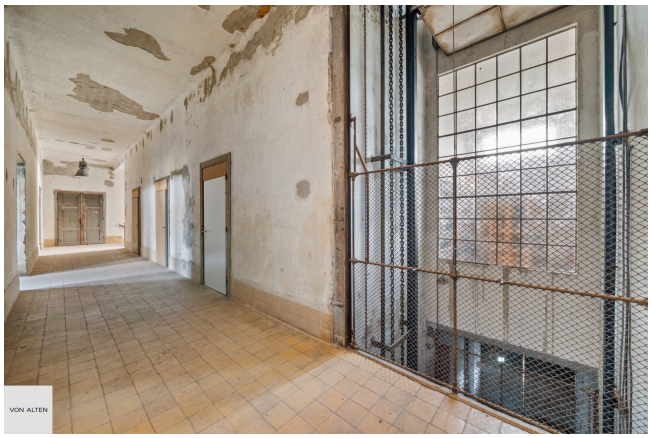

VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN
Visualisierung


VON ALTEN


VON ALTEN
Visualisierung

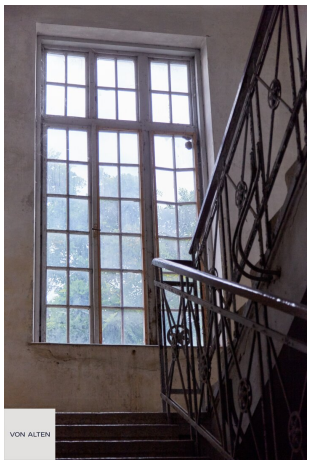

VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN

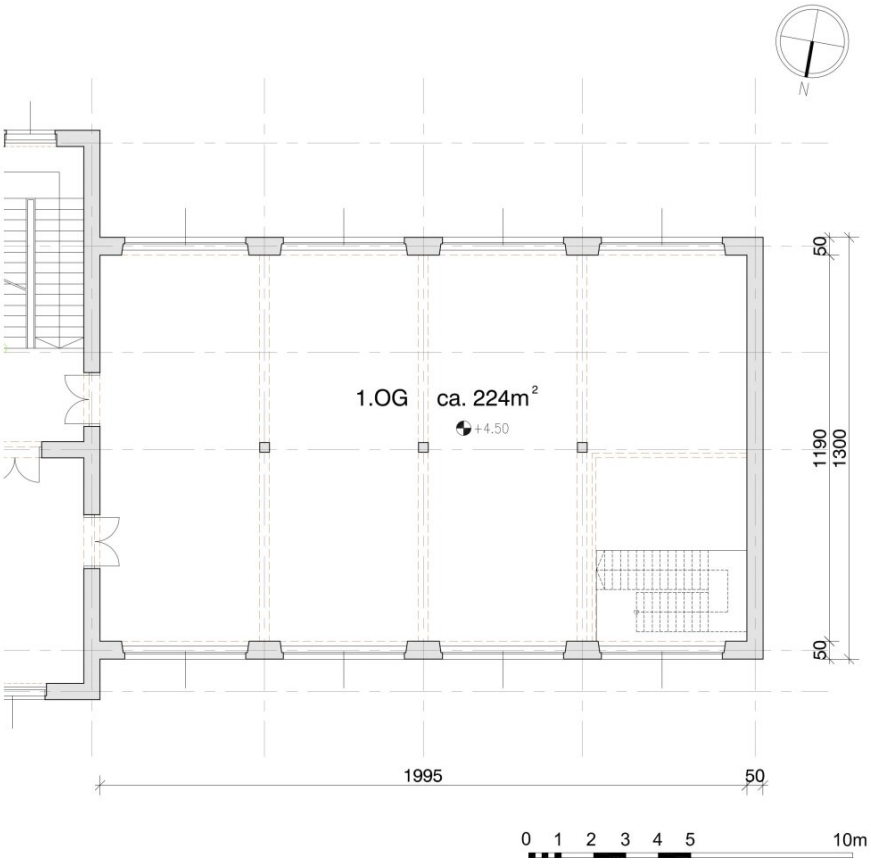

VON ALTEN


VON ALTEN

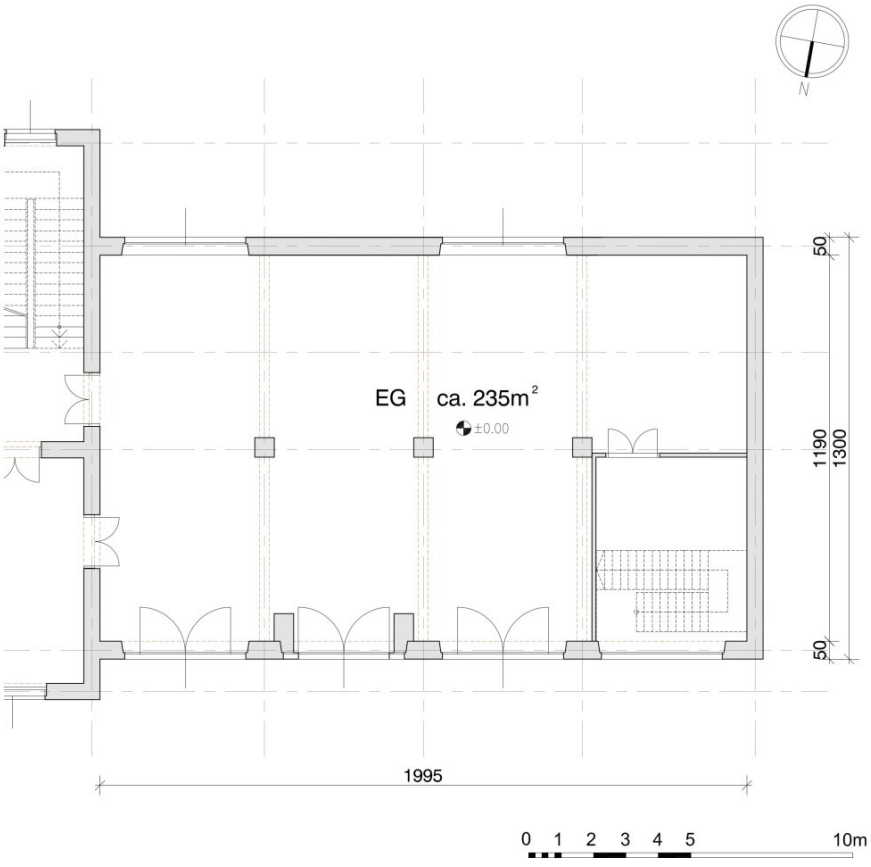

VON ALTEN


VON ALTEN

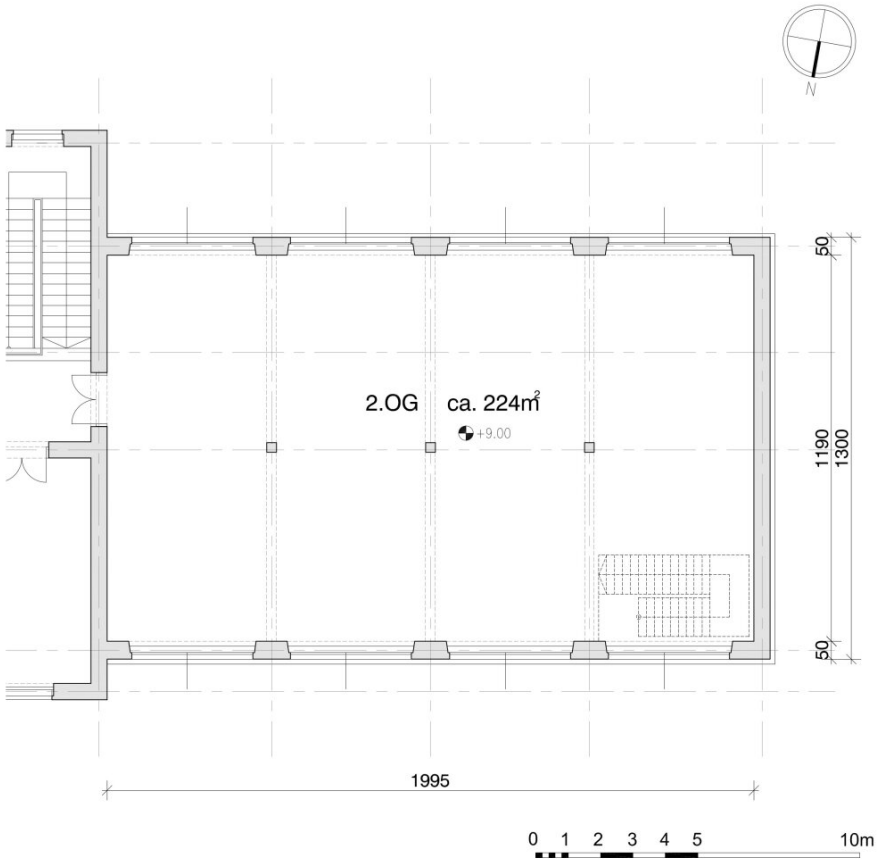

VON ALTEN



VON ALTEN



VON ALTEN



VON ALTEN

Objektbeschreibung

Loft über drei Ebenen in historischem Bestandsgebäude

Im westlichen Gebäudetrakt eines historischen Gebäudes, an den Toren von Wien, wird ein dreigeschossiges Loftobjekt mit rund 683 m² Nutzfläche angeboten. Die Einheit erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das erste und zweite Obergeschoss. Jede Ebene umfasst etwa 230 m². Das Objekt befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und ist für die Entwicklung einer großzügigen Einheit über drei Ebenen vorgesehen.

DAS LOFT

Die Einheit umfasst drei unmittelbar übereinanderliegende Ebenen mit jeweils rund 230 m² Nutzfläche. Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und zweites Obergeschoss sollen durch eine neu zu errichtende interne Treppe miteinander verbunden werden. Dadurch entsteht eine eigenständig organisierte Einheit mit insgesamt rund 683 m². Die weitgehend offenen Flächen, Raumhöhen von etwa 3,90 Metern und die großformatigen Industrie- und Sprossenfenster bestimmen den Charakter des Objekts. Die oberen Geschosse bieten Ausblicke über die Umgebung. Die vorhandene Struktur ermöglicht eine flexible Aufteilung der Räume. Das Erdgeschoss kann mit Fahrzeugen befahren werden. Die Fläche lässt sich auch für Stellplätze, Atelier-, Ausstellungs- oder Arbeitsbereiche nutzen.

Exklusive Gartenanteile können zusätzlich erworben werden.

Die konkrete Raumaufteilung und technische Ausstattung sind im Rahmen der Sanierung herzustellen. Die Übergabe erfolgt bestandsfrei.

DIE LIEGENSCHAFT

Das Gebäude wurde um 1916 als Konstruktionsbüro der k.u.k. Militär Aeronautischen Anstalt errichtet. Es zählt zu den erhaltenen Bauteilen des früheren Luftschiff- und Flugplatzstandorts in Fischamend und steht unter Denkmalschutz. Der dreigeschossige Bestandsbau besteht aus einem Mitteltrakt und zwei seitlichen Gebäudeflügeln. Er ist teilweise unterkellert und verfügt über zwei bestehende Stiegenhäuser sowie einen mittig gelegenen Lastenaufzug. Charakteristisch sind die großzügigen Raumhöhen, die klare Gebäudestruktur und die großformatigen historischen Fenster.

Die zum Verkauf stehende Einheit soll im Zuge einer Parifizierung als eigenständiges

Wohnungseigentumsobjekt begründet werden. Die Parifizierung erfolgt nach verbindlicher Einigung und auf Kosten des Verkäufers. Innerhalb der Einheit ist ein eigenes Stiegenhaus beziehungsweise eine interne Treppenverbindung durch den Käufer herzustellen. Ein Glasfaseranschluss befindet sich am Grundstück. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz liegt in unmittelbarer Nähe.

Aufgrund des Denkmalschutzes können bei bestimmten Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen steuerliche Begünstigungen oder Förderungen in Betracht kommen.

DIE LAGE

Die Liegenschaft befindet sich am südöstlichen Rand von Fischamend in Niederösterreich. Der Standort verbindet die Nähe zu Wien und zum Flughafen mit einem Umfeld, das von größeren Grundstücken und Grünflächen geprägt ist.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Kindergarten und eine Volksschule befinden sich im Bereich der rund einen Kilometer entfernten Enzersdorfer Straße.

Der Bahnhof Fischamend liegt etwa 1,7 Kilometer entfernt. Von dort bestehen Bahnverbindungen in Richtung Wien und Flughafen. Der Flughafen Wien-Schwechat ist rund 6,7 Kilometer, die Wiener Stadtgrenze etwa 15,4 Kilometer entfernt. Mit dem Auto ist die Stadtgrenze von Wien in ungefähr zehn Minuten erreichbar.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <2.000m
Arzt <1.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Post <1.500m
Bank <1.000m
Polizei <1.500m
Geldautomat <1.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap